



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta  
za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2014 (območje Reseda)



INVESTITOR: RESEDA d.o.o.  
Nova vas pri Markovcih 114, 2281 Markovci

PREDMET: **Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2014 (območje Reseda)**

FAZA: Dopolnjen osnutek

PRIPRAVLJAVEC: OBČINA MARKOVCI, Markovci 43, 2281 Markovci

IZDELAL: UMARH d.o.o., Ul. 5 prekomorske 7, 2250 PTUJ

DIREKTORICA: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

ODGOVORNI  
VODJA PROJEKTA: Marjan BERLIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0132

ŠT. PROJEKTA: 08/14

DATUM: maj 2014



## VSEBINA:

### A. Tekstualni del

1. Dopolnjen osnutek sprememb odloka
2. Obrazložitev

### B. Smernice

### C. Grafični del



## A. Tekstualni del

### 1. Dopolnjen osnutek spremembe odloka

Dopolnjen osnutek  
Maj 2014

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) in 16. člena Statuta Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2006), je Občinski svet Občine Markovci na ..... seji dne xx sprejel

### **ODLOK** **o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta** **za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2014**

#### I. SPLOŠNI DOLOČBI

##### 1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo desete spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci, št. 360-01-2/00 z dne 26.10.00, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 110/2000, in spremenjenega:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 6/02-304, z datumom 25 JAN 2002), (1);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 63/03-3112, z datumom 30 JUN 2003), (2);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje GP Project-ing (Uradni list RS, št. 67/06-2929, z datumom 29 JUN 2006), (3);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Reseda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/07-109, z datumom 24 APR 2007), (4);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Ključavničarstvo Konrad Zemljarič s.p. (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/08-283, z datumom 21 NOV 2009), (5);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Vitiva (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/09-32, z datumom 27 FEB 2009), (6);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork (območje Vitiva, MCK in Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/11-8, z datumom 17 JAN 2011), (7);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2011 (območje Vitiva) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/12-310, z datumom 29 JUN 2011), (8);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, sprememba IX, 2013 (Teleing) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/14-3, z datumom 03 JAN 2014), (9).

##### 2. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

- Obrazložitev sprememb in dopolnitev OPPN
- tekstualni del OPPN – odlok
- grafični del OPPN
- spis postopka sprejemanja OPPN.



### III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE OBJEKTOV

#### 3. člen

(območje sektorja 33)

Spremeni se 7.3 člen , ki se glasi:

(1) Sektor 33 (parc.št. 258/20) je območje RESEDA. Velikost in oblika parcele se ne spreminja. Gradbena linija ni določena. **Na zemljišču je zgrajen objekt tlorisne velikosti 48,1m x 31,8m, L tlorisne oblike. Predvidena je prizidava pritličnega nadstreška ob SZ cesti, ki sledi obcestni liniji obstoječega objekta, dimenzij 24,5m x 14,1m. Obstoječi pisarniški del v obstoječi etažnosti P+1 se nadviša za dve etaži, končna etažnost pisarniškega del bo P+3.** Glede orientiranosti se novi objekt prilagodi geometriji obstoječega objekta in mejam območju. Dopustna je gradnja in prizidava stavbe za širitev proizvodnje in trgovsko dejavnost, gostinski lokal, skladišča in upravo. Dopusča se graditi še rezervoarje, komunalne in energetske objekte in naprave ter prometne oz. manipulacijske površine. Največje zunanje dimenzije tlorisa (projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta) so do 17,00 x 15,50 m. Dovoljena višina objekta je do 15,00 m. Etažnost obsega do štiri nadzemne etaže. Kleti se dopušča, a se jih v celoti vkoplje. Objekte se oblikuje sodobno in s sodobnimi materiali. Barve fasad so umirjene, v svetlih pastelnih odtenkih.

(2) Tolerance zunanjih mer objekta na območju sektorja 33 so  $\pm 15\%$ , pri čemer se kot omejitve upošteva meje investitorjevega območja in predpisane odmike za zagotavljanje požarne varnosti.

(3) Faznost gradnje na območju je dopustna. Po obsegu in po zaporedju posamezne faze niso opredeljene.

#### 4. člen

(infrastrukturne ureditve na sektorjih 4, 5, 8, 33, 40 in 41)

Spremeni se 1. točka 7.5 člen , ki se glasi:

(1) Promet: Lokacije uvozov na obravnavane parcele je dopustno spreminjati le ob pogoju ohranjanja neovirane funkcionalnosti izvedenih infrastrukturnih omrežij in ureditev ob cestah. Parkirišča se predvidi ob mejah znotraj območij posameznega investitorja. **Parkirna mesta se lahko zagotovijo na drugih parcelah, za kar morajo biti pridobljene ustrezne služnosti pred izdajo gradbenega dovoljenja. Priporočeno število parkirnih mest je:**

- 1PM/50m<sup>2</sup> neto površine ali 1PM/3 zaposlene za obrtne in industrijske obrate,

- 1PM/80me neto površine ali 1PM/3 zaposlene za skladiščne objete, trgovino na debelo in podobno.

**Potrebno število parkirnih mest mora biti opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.** V sektorjih 40 in 41 se uredi parkirišče za skupno do 15 osebnih vozil pri glavnem vhodu v upravno stavbo in parkirišče za skupno do 60 osebnih vozil ob vzhodnih robovih sektorjev, za sektorje 5,4 in 8 ob južni, vzhodni ali/in severni meji, za sektor 33 pa ob uvozu ob njegovi severozahodni meji. Dovozi do proizvodnih, skladiščnih in drugih objektov na sektorjih niso podrobno opredeljeni. Vse povozne površine se uredi brezprašno in na način, da je zagotovljeno zbiranje in kontrolirano odvajanje meteornih vod preko lovilcev olj.



**5. člen**  
(spremembe grafičnega dela)

Grafični del OPPN se dopolni s sledečimi kartami, ki prikazujejo ureditve na obravnavanem sektorju:

Št. karte		
2.1	Območje podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (celotno območje OPPN P13-O1 Novi Jork)	1 : 2.500
2.2	Območje podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (obravnavan del OPPN P13-O1 Novi Jork, RESEDA)	1 : 1.000
4	Ureditvena situacija obravnavanega območja RESEDA	1 : 1.000
5.1	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – elektro omrežje	1 : 1.000
5.2	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – energetske vodi, RESEDA	1 : 1.000
5.3	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – telekomunikacijski vodi, RESEDA	1 : 1.000
5.4	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – komunalni vodi, RESEDA	1 : 1.000

**IV. KONČNE DOLOČBE**

**6. člen**  
(ostali pogoji za gradnjo)

V vseh ostalih parametrih veljajo za investitorje pogoji iz osnovnega odloka in iz odlokov dosedanjih sprememb izvedbenega prostorskega načrta za obrtno cono Novi Jork iz prvega člena tega odloka.

**7. člen**  
(vpogled)

Zainteresiranim je Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja P13-O1, Novi Jork, z grafičnimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Markovci med uradnimi urami.

**8. člen**  
(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka imajo pristojne inšpekcijske službe.

**9. člen**  
(začetek veljavnosti odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:  
Datum:

Milan GABROVEC  
župan Občine Markovci

## 2. Obrazložitev

### **OBRAZLOŽITEV** **sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta** **za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2011**

Prostorski izvedbeni akt, ki ureja gradnje ter druge posege v območju Obrtne cone Novi Jork, je občinski podrobni prostorski načrt (prej sta to bila zazidalni načrt in lokacijski načrt).

Tretji odstavek 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B in 108/09) namreč določa, da občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1; Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-p, 58/03-ZZK-1) ostanejo v veljavi do izvedbe posegov v prostor, ki so z njimi načrtovani, spreminjajo in dopolnjujejo pa se po postopku, kot je predpisan za sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Za območje urejanja P13-O1 Obrtna cona Novi Jork je bil izdelan osnovni zazidalni načrt ter devet sprejetih sprememb in dopolnitev, ki sta jih izdelala družba Umarh, d.o.o. (osnovni in prvih 8 sprememb), Ptuj in družba TMD Invest d.o.o., Ptuj (9. Sprememba):

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| – osnovni ZN                     | oktobra 2000, pod izdelavno številko 6/2000,          |
| – spremembe in dopolnitve (I)    | oktobra 2001, pod izdelavno številko 26/01,           |
| – spremembe in dopolnitve (II)   | decembra 2002, pod izdelavno številko 36/02,          |
| – spremembe in dopolnitve (III)  | januarja 2006, pod izdelavno številko 06/III-06,      |
| – spremembe in dopolnitve (IV)   | januarja 2007, pod izdelavno številko 22-IV/06,       |
| – spremembe in dopolnitve (V)    | april 2008, pod izdelavno številko 22-V/2008,         |
| – spremembe in dopolnitve (VI)   | februar 2009, pod izdelavno številko 13/08,           |
| – spremembe in dopolnitve (VII)  | januar 2011, pod izdelavno številko 09/10.            |
| – spremembe in dopolnitve (VIII) | junij 2012, pod izdelavno številko 13/11,             |
| – spremembe in dopolnitve (IX)   | januar 2014, pod izdelavno številko 19066/12-OPPN/GK. |

Sprejeti so bili odloki:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 6/02-304, z datumom 25 JAN 2002), (1);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 63/03-3112, z datumom 30 JUN 2003), (2);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje GP Project-ing (Uradni list RS, št. 67/06-2929, z datumom 29 JUN 2006), (3);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Reseda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/07-109, z datumom 24 APR 2007), (4);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Ključavničarstvo Konrad Zemljarič s.p. (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/08-283, z datumom 21 NOV 2009), (5);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Vitiva (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/09-32, z datumom 27 FEB 2009), (6);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork (območje Vitiva, MCK in Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/11-8, z datumom 17 JAN 2011), (7);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2011 (območje Vitiva) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/12-310, z datumom 29 JUN 2011), (8);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, sprememba IX, 2013 (Teleing) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/14-3, z datumom 03 JAN 2014), (9).



Opis sprememb OPPN:

- S tokratnimi spremembami OPPN investitor Reseda d.o.o. namerava ob obstoječem objektu prizidati del objekta, ki bo pretežno namenjen skladiščenju, ter nadzidati obstoječ pisarniški del objekta. do etažnosti P+3. Obravnavano območje sprememb OPPN – Reseda d.o.o., zajema parcelo št. 258/2, k.o. Nova vas pri Markovcih, v velikosti cca 1965 m<sup>2</sup>
- Obstoječ pisarniški del objekta je tlorisne velikosti cca 48,1x31,8m, etažnosti P+1, L tlorisne oblike. Predvidena je nadzidava pisarniškega za dve etaži, tako da bo končna etažnost P+3. Tretja etaža je zasnovana kot pohodna terasa z zaprtim delom. Predvidena skupna višina pisarniškega dela objekta po nadzidavi je cca 12,5m, višina proizvodnega dela objekta ostaja nespremenjena
- Predvideni zunanji tlorisni gabariti prizidka so cca 14,1x24,5m, višine cca 6,5m. Prizidava je zasnovana kot zapolnitev notranjega kraka obstoječega objekta.
- Investitor namerava potrebna parkirna mesta s pogodbo zagotoviti na sosednjih zemljiščih. Dostopi do objekta ostajajo nespremenjeni.
- Predviden poseg ne bo vplival na potek obstoječih komunalnih vodov, novi komunalni vodi niso predvideni. Predvideni posegi se bodo navezovali na obstoječa omrežja in priključke in ne bodo zahtevali povečevanja kapacitete le-teh. Prizidava ne bo ogrevana, ogrevanje nadzidave se bo navezovalo na obstoječ ogrevalni sistem obstoječega objekta.
- Dejavnost območja se ne bo spreminjala.

Postopek spremembe OPPN se je začel na podlagi Sklepa o pričetku sprememb in dopolnitev OPPN za del enote urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, spremembe 2014 (Reseda).

Na izdelani osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ki ga je pod številko 8/14 izdelala družba Umarh, d.o.o., Ptuj, so bile pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor RS, je z odločbo št. XXXX, z dne XXXX, odločilo, da v postopku izdelave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta bo razgrnjen v prostorih Občine Markovci, v času od 11.6.2014 do vključno 26.6.2014. Javna obravnava bo 18.6.2014 ob 16.00 uri, v sejni sobi Občine Markovci.

V času javne razgrnitve je dana možnost vsem zainteresiranim podati pisne pripombe in predloge k razgrnjenim spremembam prostorskega akta ali jih na sami razgrnitvi vpisati v knjigo pripomb. Rok za dajanje pripomb se bo iztekel s potekom javne razgrnitve. Po končani javni razgrnitvi je prostorski akt dopolnjen v skladu s stališči do pripomb in predlogov, danih v času javne razgrnitve prostorskega akta.

Predlog prostorskega akta bo poslan nosilcem urejanja prostora, ki morajo v roku 15 dni predložiti mnenja o upoštevanju smernic. Z mnenji dopolnjen prostorski akt bo Občinski svet Občine Markovci obravnaval in sprejel, dne **xx.xx.xxxx**, ter ga objavil v Uradnem glasilu slovenskih občin št. **xx/xxxx**.

Številka: 3505-0001/2014

Datum:

Občine Markovci

Milan GABROVEC, prof.  
župan





## B. Smernice

### 1. Seznam prejetih smernic:

1. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek porečja reke Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda);
  - Smernice št. 35001-245/2014-2, z dne 6.5.2014
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom);
  - Smernice št. 350-80/2014-2DGZR, z dne 8.5.2014
3. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo);
  - Smernice št. 3901-14/20014-2, z dne 12.5.2014
4. Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področji oskrbe z vodo in odvajanje odplak);
  - Smernice št. 50-RV/2014, z dne 14.5.2014
5. Občina Markovci, Markovci 43, Markovci (za področje prometa, za občinske ceste);
  - Smernice št. 3505-0001/2014, z dne 12.5.2014
6. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt - potrebnost izvedbe postopka CPVO).



## C. Grafični del

2.1	Območje podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (celotno območje OPPN P13-O1 Novi Jork)	1 : 2.500
2.2	Območje podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (obravnava del OPPN P13-O1 Novi Jork, RESEDA)	1 : 1.000
4	Ureditvena situacija obravnavanega območja RESEDA	1 : 1.000
5.1	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – elektro omrežje	1 : 1.000
5.2	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – energetske vode, RESEDA	1 : 1.000
5.3	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – telekomunikacijske vode, RESEDA	1 : 1.000
5.4	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – komunalne vode, RESEDA	1 : 1.000